EXPLOITATIE GRAND CAFÉ; GEEN SINECURE

Utrecht, september 2004
Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Anton van Kempen, Gerrichhauzen en Partners

Om toch iets te behouden van de gezelligheid in het traditionele verzorgingshuis en mogelijkheden te creëren voor het leggen van sociale contacten, wordt in menig plan voor extramuralisering en in plannen voor multifunctionele centra een plek gereserveerd voor een zogenaamd Grand Café. De initiatiefnemers streven daarbij meestal naar een Grand Café met een “non profitkarakter”.
Zo ook partijen in Zoetermeer, die in het uitbreidingsgebied Oosterheem, bezig zijn met de ontwikkeling van een zogenaamde WoonZorgCampus: een locatie voor 120 zorggarantwoningen (deels ter vervanging van een verzorgingshuis), een kleinschalige woonvoorziening voor dementerenden, een woonvoorziening voor gehandicapten, een bibliotheek, een gezondheidscentrum, een kinderdagverblijf en een recreatiezaal. Het Grand Café wordt de centrale ontmoetingsplek van de WoonZorgCampus.
In opdracht van projectontwikkelaar Ceres, onderdeel van woningcorporatie Vestia, is door bureau Gerrichhauzen&Partners een studie uitgevoerd naar de exploitatiemogelijkheden van Grand Café’s. Er zijn zes Grand Café’s onder de loupe genomen, die geëxploiteerd worden door zorginstellingen. Ter vergelijking is ook een meer commercieel Grand Café onderwerp van studie geweest.
In dit artikel wordt kort verslag gedaan van de bevindingen en meest belangrijke leerpunten voor organisaties, die eveneens overwegen om een Grand Café te realiseren.

De Serre, Schiedam

Onderzochte Grand Café’s
De volgende Grand Café’s, zijn onderwerp van studie geweest.:

Naam	Plaats	Exploitant	Eigenaar/ verhuurder
De Waard	Zoetermeer	De Zorgring	Woningcorporatie Vidomes
De Carrousel	Eindhoven	Zorginstelling St. de Sterren	Woonzorg Nederland
Lunchcafé Zoetelaar	Zoetermeer	Stichting Ipse, instelling voor gehandicapten)	Gemeente Zoetermeer
Arkropolis	Rotterdam	Humanitas	Humanitas
De Waterwiel	Dordrecht	Zorginstelling De Wielborgh	Woningcorporatie Woondrecht
De Serre	Schiedam	Zorginstelling Thurlede	Thurlede
Grand Café	Zwolle	Horecaondernemer	Gemeente

Meest opvallende bevindingen en leerpunten
1. Gerichte keuze voor doelgroep

Door de initiatiefnemers van de meeste Grand Café’s is van tevoren goed nagedacht over de vraag, op welke doelgroepen men zich wilde richten:

a. Op alleen de eigen bewoners, familie en vrienden van bewoners en personeel
b. Op eigen bewoners, familie en vrienden van bewoners, personeel en 55 plussers uit de directe omgeving
c. Op iedereen

2. Exploitatie door wie?

Waar partijen of initiatiefnemers elders een Grand Café hebben opgezet, voor specifieke doelgroepen (hierboven a en b) is er steeds bewust voor gekozen de ruimte niet te verhuren aan en te laten exploiteren door een gewone horecaondernemer.
Deze keuze is ingegeven door de gedachte dat een gewone horecaondernemer andere belangen heeft. Je kan in het begin, misschien goede afspraken maken, maar vroeg of laat wil hij maar één ding: een zo hoog mogelijke opbrengst tegen zo laag mogelijke kosten. Openingstijden, prijzen, inrichting en uitstraling van het Grand Café, zullen al snel dienstbaar gemaakt worden aan dit ene doel.

3. Financiën

Opvallend is dat de meeste organisaties veel moeite hadden om de financiële gegevens boven tafel te krijgen. Veel organisaties hebben onvoldoende inzicht in de financiële kant van de exploitatie van een Grand Café. Het is dan ook heel lastig om meer exacte uitspraken te doen over kosten en opbrengsten bij het exploiteren van een Grand Café.
Wel is de conclusie dat in de meeste gevallen de omzet die gegenereerd wordt onvoldoende is om kostendekkend te zijn.
Het tekort wordt veelal aangevuld door financiën en inzet van personeel vanuit de zorginstelling. Met andere woorden zorginstellingen plussen bij ten laste van hun jaarlijks CTG budget. Ook vindt “bijplussing” plaats door woningcorporaties. Zij doen dit door een huurprijs in rekening te brengen, die niet geheel kostendekkend is. Stichting Humanitas heeft de afspraak met de (interne) woningcorporatie dat als er minder omzet wordt gerealiseerd, de huur wordt aangepast.

4. Prijzen consumpties

De Grand Cafés, welke gelieerd zijn aan zorginstellingen hanteren non-profitprijzen, zowel voor de eigen bewoners van de eigen woonzorgcomplexen als voor 55 plussers uit de buurt, die van het restaurant of eetpunt gebruik maken. De prijs van een warme maaltijd ligt tussen € 3.60 en € 6.00.
Ter vergelijking: de kosten van een eenvoudige warme maaltijd in een gewoon commercieel geëxploiteerd Grand Café, bedraagt gemiddeld € 10,-.
Er wordt in één van de onderzochte Grand Café’s gewerkt met speciale pasjes voor eigen bewoners en bewoners uit de wijk. Deze pasjes geven recht op korting. De bewoners van de zorginstelling ontvangen de pas gratis en krijgen hiermee 25% korting. Bewoners uit de wijk kunnen de pas kopen voor €2,50 en krijgen 10% korting.

5. BTW

In een aantal gevallen wordt over de omzet geen BTW afgedragen. Dit leidt tot lagere prijzen. Wat hierbij opvalt is dat:

- Men bevreesd is toch op enig moment te worden aangeslagen
- Men onvoldoende is nagegaan of een BTW verplichting, juist geen voordeel kan opleveren. Bij BTW heffing, kan betaalde BTW over de stichtingskosten worden afgetrokken. De verschuldigde BTW is over het algemeen niet erg hoog, aangezien een deel van de producten onder het verlaagd BTW-tarief (6%) vallen (alcoholische dranken vallen onder het hoge tarief (19%). Non-alcoholische dranken en maaltijden onder het lager tarief). Is BTW verschuldigd dan kan de BTW over de investeringskosten worden afgetrokken. Zeker bij nieuwbouw zal per saldo sprake zijn van een BTW teruggave.

6. Sociaal culturele activiteiten

De meeste Grand Café’s proberen de omzet te verhogen door het organiseren van sociaal culturele activiteiten. Een ander voordeel is dat er meer levendigheid wordt gecreëerd en daardoor de ontmoeting en integratie gestimuleerd wordt.
De Wielborgh in Dordrecht en Humanitas in Rotterdam vervangen hiermee in feite de vroegere recreatiezaal van het verzorgingshuis.

7. Samenwerking cateraar

Slechts één van de Grand Café’s werkt met een cateraar. Voordeel is dat de verantwoordelijkheid van de exploitatie bij de cateraar ligt. Een cateraar is groot waardoor schaalvoordelen te realiseren zijn (o.a. bij de inkoop van goederen). Een cateraar kan efficiënter werken, omdat het cateren tot de

kerntaak van een cateraar behoort. Nadeel is dat uiteindelijk vooral het financiële belang van de cateraar strijdig kan zijn met de uitgangspunten van het Grand Café. Gaat men met een cateraar in zee, dan is het in elk geval zaak om goede afspraken te maken. Er zijn cateraars, die zich specifiek richten op de zorgsector. Sodexho en Medirest zijn hier voorbeelden van. De ervaringen in Zoetermeer bij Grand Café De Waard leren dat er goede afspraken gemaakt kunnen worden.

De Serre, Schiedam

8. Locatie

Bij de keuze voor een ruimere doelgroep, is de situering van het Grand Café belangrijk. De situering van de Serre in Schiedam is zeer uitnodigend ook voor anderen dan de bewoners van het eigen woonzorgcomplex. Dit leverde al direct grote aantallen bezoekers van buiten op.

9. Openingstijden

Met slimme openingstijden kunnen veel kosten bespaard worden. Ook een Grand Café dat vooral beoogt een ontmoetingsplek te zijn voor bewoners uit de directe omgeving, hoeft niet de hele dag open te zijn. Met een beperking van openingstijden kunnen aanzienlijke kosten bespaard worden. Wat de meest ideale openingstijden zijn, zou gebaseerd moeten zijn op een behoefte onderzoek onder de potentiële doelgroep.

10. Sponsoring en combinatievoordelen

De Carrousel in Eindhoven is een aardig voorbeeld van hoe via sponsoring een belangrijk deel van de inrichting van het Grand Café betaald kon worden.
Door combinaties te maken van een Grand Café met een recreatiezaal, die verhuurd kan worden aan verenigingen of de plaatselijke welzijnsinstelling, kunnen exploitatievoordelen behaald worden.

De Caroussel, Eindhoven

Conclusies

Het exploiteren van een Grand Café is geen sinecure. De meeste Grand Café's kunnen alleen overeind gehouden worden dankzij veel creativiteit en sponsoring van de zijde van de zorginstellingen, corporaties of anderen.
In Zoetermeer hebben partijen aanvankelijk overwogen om voor het Grand Café een gezamenlijke exploitatiestichting op te richten: een joint venture. Voordeel van zo'n joint venture is dat de risico's door meerdere partijen gedeeld worden en partijen op deze wijze mee uiting zouden geven aan een

gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid voor het leef- en woonklimaat op de WoonZorgCampus. Nadeel ten opzichte van de variant, waarbij slechts één van de instellingen huurt en exploiteert, is dat er natuurlijk altijd spanningen kunnen ontstaan tussen de verschillende participanten van zo'n stichting. Hoewel de samenwerking tussen de verschillende partijen in Zoetermeer goed is, zag men uiteindelijk meer heil in de verhuur van het Grand Café aan slechts één van de participerende instellingen. Wel is besloten om de investering in "de stenen" van het Grand Café te versleutelen over de stichtingskosten van de woningen en de gebouwen, die op de WoonZorgCampus gerealiseerd worden. Via deze constructie behoeft de exploiterende instelling geen of slechts een geringe huur te betalen en wordt het een stuk gemakkelijker de exploitatie van het Grand Café rond te krijgen.

Tenslotte
Wie geïnteresseerd is in de integrale rapportage kan contact opnemen met bureau Gerrichhauzen&Partners en vragen naar Anton van Kempen (078-6144166).